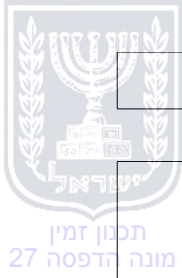


הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0443564

מד / 23 / 12 מע"ר מודיעין, שינוי ייעודים נקודתי ותוספת מגורים



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית מע"ר מודיעין מס' 420-0138651 המהווה שינוי מס. 8 לתכנית המע"ר המקורית לעיר מד/23. התכנית מציעה להעביר את היעוד של מגרש 256 שנועד בתכניות התקפות עבור מבנה ציבורי גדול (כגון מבנה ממשל) והיה ממוקם במרכז המע"ר, למגרש 113 שייעודו הוגדר בתכניות התקפות: "עירוני מעורב". מגרש 256 ייועד בתכנית המוצעת למתחם מגורים הכולל חזית מסחרית לכיוון שדרת דם המכבים. שינוי זה יאפשר להשלים בשנים הקרובות את רצף הפעילות המסחרית לכל אורך שד' דם המכבים מצומת תלתן ועד לליבת המע"ר. כמו כן, התכנית המוצעת תוסיף מגורים למרכז העיר ותוסיף בכך לפעילות האנושית במע"ר לאורך כל שעות היממה. רחוב התלתן יושלם כרחוב דיור. למרות השינויים הנ"ל בפריסת השימושים המע"ריים, תכנית זו שומרת על האופי העירוני של המרקם הבנוי במרכז העיר כפי שהוא נקבע בתכנית התקפה. בנוסף על מטרתה העיקרית של התכנית כמפורט למעלה, התכנית תאפשר את הדברים הבאים: -בניית אלמנט נופי בכניסה לעיר ע"י הרחבה נקודתית של שטח ציבורי פתוח על-חשבון שטח לתכנון בעתיד. מונה הדפסה 27 תכנון זמין

-הרחבת שד' דם המכבים בחלקה הצפוני.

-שילוב מעגל תנועה בצומת רח' צאלון ודם המכבים.

-בניית מבנה ציבור במגרש 111 הקיים שיועד עד כה למטרת מבנה לשירותי חירום בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מד / 23 / 12 מע"ר מודיעין, שינוי ייעודים נקודתי ותוספת

מגורים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

420-0443564

מספר התכנית

54.118 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מודיעין-מכבים-רעות
קואורדינאטה X	201064
קואורדינאטה Y	646113

1.5.2 תיאור מקום

מיקום התכנית היא לאורך כל שד' דם המכבים במרכז העיר מודיעין משדרי החשמונאים בצפון ועד לשד' עמק איילון בדרום. שלושת המגרשים העיקריים בתכנית (מגרש 256, 111 ו-113) נמצאים בדרום השדרה (בינה ובין רח' תלתן) ובמרכזה- מול בנין העירייה הנוכחי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מודיעין-מכבים-רעות - חלק מתחום הרשות : מודיעין-מכבים-רעות

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5640	מוסדר	חלק		6, 18, 20, 22, 32, 38, 44-45
5642	מוסדר	חלק		13, 29
5653	מוסדר	חלק		7

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

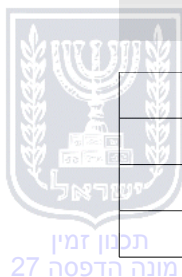
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
420-0138651	256, 113, 111
מד/ 23	606, 501
מד/ 23 / 9	4, 2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/07/1986	2848	3366	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23. הוראות תכנית תמא/ 23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 23
23/03/2000	2978	4865		שינוי	מד/ 23
07/01/2014	2838	6730		שינוי	מד/ 23 / 9
16/03/1997	2568	4503	תכנית זו מרחיבה את אזור צומת רח' הצאלון ושד' דם המכבים כדי לאפשר שילוב מעגל תנועה בצומת. כל יתר הוראות תכנית מד/1/4 על שינוייה התקפה ממשיכות לחול.	שינוי	מד/ 4 / 1
09/11/2014	762	6912	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 420-0138651 ממשיכות לחול.	שינוי	420-0138651



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מירון כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מירון כהן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח 1 א': בינוי- תכניות	11: 42 11/04/2019	מירון כהן	01/04/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח 1 ב': בינוי- חזית רחוב, חתך	08: 57 30/07/2018	מירון כהן	25/07/2018		1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח 2: רקע סטטוטורי קיים	11: 43 11/04/2019	מירון כהן	11/04/2019	1	1: 1250	רקע	קומפילציה
לא	נספח 3: תנועה ותקן חניה לתא שטח 256	11: 43 11/04/2019	בועז גרוס	11/04/2019	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח טבלת הקצאה בהסכמת בעלים	15: 36 30/04/2019	אלדד פנקס	23/04/2019	4		מחייב	טבלאות איזון והקצאה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית מודיעין-רעות-מכבים		עיריית מודיעין-מכבים-רעות	מודיעין-מכבים-רעות	(1)	1	08-9726058	08-9721841	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: צומת התלתן עם שד' דם המכבים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, עיריית מודיעין-רעות-מכבים		עיריית מודיעין-מכבים-רעות	מודיעין-מכבים-רעות	(1)	1	08-9720000		

(1) כתובת: ת.ד. 1 מודיעין-רעות-מכבים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות ובינוי ערים	עורך ראשי	מירון כהן	037699	פרטי	ירושלים	שלמה המלך	7	02-9663600		office@ct-arch.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	בועז גרוס	111926	דגש הנדסה	רמת גן	(1)		03-7554444		boaz@dgsh.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אלדד פנקס	1260	א. פנקס ובנו בע"מ	גבעת שמואל	(2)		03-6355773		eldad@pinkas.co.il

(1) כתובת: דרך דוד בן גוריון 2 רמת גן.

(2) כתובת: בן גוריון 20 גבעת שמואל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי ייעודים נקודתי ותוספת מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממבנים ומוסדות ציבור לשטח למגורים ולשטח למתקן הנדסי.
2. שינוי יעוד משטח ערוני מעורב לשטח למבנים ומוסדות ציבור.
3. שינוי יעוד משטח לתכנון בעתיד לשטח ציבורי פתוח.
4. שינוי יעוד משטח לתכנון בעתיד לדרך.
5. שינוי יעוד משטח למבנים ומוסדות ציבור לשטח לשטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים ולדרך.
6. קביעת חזית מסחרית לאורך שד' דם המכבים.
7. קביעת זכויות בניה, גובה בניינים, מספר קומות.
8. קביעת קווי בנין.
9. קביעת בינוי מנחה.
10. קביעת הסדרי תנועה.
11. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	256
מתקנים הנדסיים	356
מבנים ומוסדות ציבור	113, 111
שטח ציבורי פתוח	608, 606, 312
דרך מוצעת	499, 498
שטח לתכנון בעתיד	501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	מתקנים הנדסיים	356
חזית מסחרית	מגורים	256
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	113, 111
קו בנין עילי	מגורים	256
קו בנין עילי	מתקנים הנדסיים	356
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	312

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	10,839	20.03
עירוני מעורב	7,520	13.90
שטח לתכנון בעתיד	28,601	52.85
שטח ציבורי פתוח עם זכות מעבר לרכבת	6,781	12.53
שצ"פ	377	0.70
סה"כ	54,118	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח לתכנון בעתיד	25,483.39	47.09
דרך מוצעת	2,260.72	4.18
מבנים ומוסדות ציבור	10,839.68	20.03
מגורים	7,624.68	14.09
מתקנים הנדסיים	149.38	0.28
שטח ציבורי פתוח	7,760.32	14.34
סה"כ	54,118.15	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1- יש לתכנן את המבנים ולהגיש בקשה להיתר תוך שימוש בכל זכויות הבניה המוגדרים כשטחים עיקריים.</p> <p>2- הבניה תהיה מחופה באבן טבעית מרובעת ומעובדת, יותר שילוב חומרים נוספים באישור מהנדס העיר, ככל שהדבר בא להבטיח מצויינות ואיכויות אדריכליות והנדסיות.</p> <p>3- השימושים המותרים הם מגורים, מסחר לאורך החזית המסחרית ומשרדים.</p> <p>4- הנספחים מחייבים לעניין קווי בנין, מרווחים מיזעריים וגבהים.</p> <p>5- יש לתכנן את המבנים ולהגיש בקשה להיתר תוך שימוש בכל זכויות הבניה המוגדרים כשטחים עיקריים.</p> <p>6- השימושים המותרים הם מגורים, מסחר לאורך החזית המסחרית ומשרדים.</p> <p>7- תותר הקצאת חלק מיחידות הדיור לדיור להשכרה.</p> <p>8- בחזית המסחרית יש להבטיח כי המסחר יהיה במפלס הרחוב. לאורך כל החזיתות המסחריות יותקן סוכך הצללה. עיצובו יהיה חלק אינטגרלי מאדריכלות הבנין.</p> <p>9- יש להפנות חלונות של חדרי שירות לחזית צדדית או פנימית.</p> <p>10- ניתן יהיה להקים סגירות חורף במדרכה המקבילה לארקדה המסחרית באורך השווה לאורך חזית בית האוכל הפונה לרחוב.</p> <p>11- לא תותר הצבת שולחנות וכסאות או הוצאת סחורה בתחום הקולונדה. תרשם זיקת הנאה המבטיחה זכות מעבר חופשי לציבור בכל עת בקולונדה.</p> <p>12- תותר חריגת מרפסות זיזיות בחריגה של עד 2 מ' מעבר לקוי הבנין.</p> <p>13- הבניה תהיה בקו בנין 0 לאורך שדרת דם המכבים. לאורך חזית זו, במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית, הקומה הראשונה תהיה מיועדת למסחר. לאורך דם המכבים מסחר זה יהיה משולב בקולונדה.</p> <p>14- קווי הבנין צפונה, לכיוון השדרה תא שטח 312- המקבילה לרח' התלתן, ימדד מגבול תא שטח 312- במקביל לרח' התלתן.</p> <p>15- המרווח בין השצ"פ שבמגרש 311 לבין בנינים ד' וה' שבמגרש 256, מיועד עבור רחבה למסחר מול החזית המסחרית, עבור גישות לבנייני המגורים מהשצ"פ, מהרחובות ומהחניון הפנימי, ועבור גינון.</p> <p>16- מפלס ה 00 של בניינים ה', ו', ז' לא יעלה מעל 1.20 מ' מעל למפלס רח' התלתן והשדרה המקבילה לו (מגרש 312).</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1. הבינוי והפיתוח, כולל פתרונות חניה, נגישות לכל שמושי המגרש, חצר משק, גינות וכיוצ"ב יהיה כמודגם בנספחי הבינוי.</p>

4.1	מגורים
	<p>2. בבנינים א' עד ג' כמצויין בנספח הבינוי, כל השטחים העיקריים בקומת הקרקע יהיו עבור פעילות מסחרית במפלס הרחוב. עומקם של מרבית שטחים אלה יהיה לפחות 15 מ' מהחזית המסחרית. בבנין ד' השטחים העיקריים בקומת הקרקע הפונים לשד' דם המכבים ייועדו למסחר במפלס הרחוב. מסחר זה יעטוף את פינת הבנין כלפי השצ"פ שבתא השטח 311 הסמוך. קומת הקרקע תתוכנן כמודגם בנספחי הבינוי.</p>
ג	<p>חניה תקן החניה יהיה התקן התקף.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות שטחים משותפים במגרש 256 ינוהלו ע"י חברת ניהול ואחזקה.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p>שימושים</p>
	<p>חינוך, תרבות, קהילה ומבני ממשל. חניה ציבורית - תותר כשימוש זמני.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1- החזית בקומת הרחוב שלאורך שדרת דם- המכבים תהיה מיועדת לפונקציות הציבוריות של הבניינים- כגון קבלת קהל. במידה והבניה תתבצע בשלבים עד למיצוי מלוא זכויות הבניה, וכדי להבטיח יצירת חזית רחוב מול שדרת דם המכבים עד כמה שניתן למלוא נפח הבינוי המותר, יש עדיפות למיצוי תחילה של זכויות הבניה בחזית שלאורך שדרת דם המכבים (כביש מס. 65).</p> <p>2- החזית לכיוון שדרות החשמונאים תטופל כחזית ראשית של המבנה.</p> <p>3- החניה העילית הפתוחה תהיה חניית מטע (ראו סעיף 6.11 שלהלן). תתוכנן רצועה גננית נטועה ברוחב של לפחות 2 מ' בין החניה הפתוחה לגבול תאי השטח כלפי השדרה שלאורך שדרות החשמונאים.</p> <p>4- במידה וגובה קיר התמך האחורי שלאורך השדרה הציבורית של שד' החשמונאים יהיה גבוה מ 3 מ' הוא ידורג או יפוצל ויזואלית. תותר השמשת מגרשים לא בנויים לצרכי חניה זמנית (ללא אוטובוסים) עד לפיתוח המגרש. ינטעו עצים ברי העתקה כחלק מתכנון החניה הזמנית. עיצוב אדריכלי : מעטפת הבניינים תהיה באבן טבעית מרובעת ומעובדת, יותר שילוב חומרים נוספים באישור מהנדס העיר ככל שהדבר בא להבטיח מצוינות ואיכויות אדריכליות והנדסיות.</p> <p>2. מגרש 113 : קו הבניין הקשתי לכיוון שד' דם המכבים ולכיוון המשך רחוב התלתן (לכיוון שד' עמק בית שאן) חופף לגבול תא השטח והינו מחייב כך שתתקבל חזית מעוגלת כלפי הצומת. לפחות 70% מחזיתות הבניין לכיוונים אלה יבנו ע"ג קו זה.</p> <p>החזית לכיוון שד' החשמונאים לא תהיה חזית אחורית / חזית שירות אלא תטופל כחזית ראשית של הבנין.</p> <p>3. במגרש 111 : תותר הקמת מבנה לצרכי ציבור בעל אופי כלל עירוני, כגון : חינוך, תרבות וקהילה, בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים בתכנית התקפה. קו הבנין לכיוון שד' דם המכבים יהיה 0- .</p> <p>4. עבור הגנה אקוסטית ראו סעיף 6.14 שלהלן.</p>
ב	<p>חניה</p>

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>חניה עילית תהיה חנית מטע כדלקמן:</p> <p>1-מגרש החניה ישולב בפיתוח הנוף באמצעות נטיעות, גדרות הפיתוח, הריצופים, התאורה וכדומה. בין כל 3 עד 5 תאי חניה יינטע עץ להצללה. גדרות מגרש החניה תהיינה גדרות אבן בגובה מספיק להצנעת המגרש מהעין, יש להימנע משטחי אספלט במגרש.</p> <p>2- בתא שטח 256, כדי לאפשר בניית חנית מטע כאמור לעיל, תתוכנן החניה העילית במידת האפשר בצורה כזו שחלק משטחה יהיה על אדמת אם.</p> <p>3-לא תותר חניה עילית כלפי שד' דם המכבים.</p> <p>4- תתוכנן רצועה גננית נטועה ברוחב שלא תפחת מ 2 מ' בין החניה הפתוחה לגבול תא השטח, מונה הדפסה 27</p> <p>תכנון זמין</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>שדרה ורצועה לאורך דרך, תשתיות ציבוריות, מעברים לכניסות לבתי מגורים גובלים, שביל להולכי רגל ואופניים, נטיעות, ריהוט רחוב, מזרקות וכיוצ"ב, מתקני כושר, תאורה, מתקני תשתית, מתקני מיחזור. כמו כן תותר מעבר לרכבת בתת-קרקע בתאי שטח 608-606.</p>
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>מגרש 312 יתוכנן כרצועת גינון ומדרכות לאורך רחוב התלתן. הנטיעות תהיינה כאלה כך שתוצר שדרה מוצלת לאורך הרחוב. התכנון יביא בחשבון את הכניסות לבנייני המגורים הגובלים.</p>
ב	תואי מסילה
	ע"פ תכנית תקפה מד/23.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (למעט מסילת ברזל) וכמאושר בתכנית התקפה.
4.4.2	הוראות
א	תנועה
	<p>לאורך המדרכות יהיו נטיעות. במדרכות ישולבו תאורה, רהוט רחוב, מתקני תשתית (בתנאי שלא יקטעו את רצף ההליכה ויוצנעו מן העין). רוחב המדרכות לא יפחת מ-3 מ'.</p>
4.5	שטח לתכנון בעתיד
4.5.1	שימושים
	בהתאם להוראות מד/23
4.5.2	הוראות
4.6	מתקנים הנדסיים
4.6.1	שימושים
	תחנת טרנספורמציה, מרכזיות תקשורת, ארונות סעף.
4.6.2	הוראות
א	אדריכלות

מתקנים הנדסיים	4.6
המבנה ההנדסי יצופה בשלמותו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.	
<p>איכות הסביבה</p> <p>יותר שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה. ראה סעיף 6.11 שלהלן.</p>	ב
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>חצר המתקן ההנדסי יגונן במידת האפשר להצנעת המבנה ושילובו באופי הפיתוח של המעבר הציבורי הסמוך.</p>	ג



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
	0	20	4	0	2	4	17.5		2500	900	2500	4500	3314		111		מבנים ומוסדות ציבור	
	0	20	0	4	2	5	22		12000	1000	7000	15000	7524		113		מבנים ומוסדות ציבור	
780	(4) 0	0	0	4	2	7	(3) 26	80	5000	250	(2) 3600	(1) 7600	7616	בנינים א', ב', ג', ד'	256	מגורים ומסחר	מגורים	
240	0		4	7.5	1	6	(3) 20	24	600		770	2200	7616	בנין ה'	256		מגורים	
192	0	0	4	7.5	1	5	(3) 16.5	19	650		600	1760	7616	בנינים ו', ז'	256		מגורים	
	1	0	0	1		1	4.5					140	149		356		מתקנים הנדסיים	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א. תכנית זו אינה מגבילה את מספר הקומות המותר מתחת למפלס הכניסה הקובעת ואינה מגבילה בקווי בנין היכן שאינם מצויינים.

תותר קומה טכנית חלקית על הגג מעל לקומה העליונה המותרת ע"פ הטבלה.

זכויות הבניה כוללות את שטחי המעברים בקולונדות.

ב. תמהיל הדירות יהיה כדלקמן:

כ 25% מיחידות הדיור יהיו בשטח של עד 60 מ"ר ודירות סטודיו.

כ 25% מיחידות הדיור יהיו בשטח של עד 70 מ"ר.

כ 50% מיחידות הדיור יהיו בשטח של 80 מ"ר ומעלה, בשטח ממוצע של כ-110 מ"ר ליח"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קומה: קומת כניסה, הערה: מתוכם שטחים עיקריים לשימוש מסחרי בחזית המסחרית שבמפלס הרחוב: כ- 775 מ"ר.

(2) קומה: קומת כניסה, הערה: מתוכם שטחי שירות במפלס הרחוב: כ- 515 מ"ר.

(3) מירבי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תא שטח 113 יהווה מתחם תכנון אחד. תנאי למתן היתר בניה חלקי במגרש יהא אישור תכנית פיתוח למגרש בכללותו.
2. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית הינו תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
3. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח שטח לכל מתחם בקני"מ 1: 250, לאישור הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תהיה מבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך שנעשתה בקני"מ 1: 250. תכנית פיתוח כאמור תכלול נספח שיוך חניה, העמדת הבניינים צורתם וגובהם, מפלסי הכניסה לבניינים ולחניונים, תכנית ניקוז, פיתוח שטח, חזיתות רחוב, חתך מרחוב לרחוב, קירות תמך, טרסות גן, מיתקני תברואה, מיתקני תשתית, תאורה, נטיעות, השקיה, מתקני גז, שילוב מחסני גינון, חומרים, פרטים אופייניים למעקים, פרגולות וכו'. כמו כן תכלול תכנית הפיתוח הבחנה בין חצרות משותפות לכלל דיירי הבניינים שבתא שטח נתון וחצרות פרטיות המשוייכות ליחידות דיור בקומות הקרקע. תהיה גם הבחנה בין חצרות הנמצאות על תיקרה בנויה של מרתף ובין כאלה היושבות על קרקע שאיננו מצע מנותק. במערכת השבילים תהיה הבחנה בין שבילים פרטיים, שבילים משותפים לכלל דיירי הבניינים שבתא שטח נתון ושבילים המשמשים את כלל הציבור בכל עת ותירשם עבורם זיקת הנאה לציבור הולכי הרגל ע"י מגיש הבקשה להיתר.
- תכניות אלה ישמשו בסיס להיתרי הבניה ולרישום המגרשים.
4. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית הינו תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או חניה ו/או שביל ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים התוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכת התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל, תקשורת, צינורות ביבו ומים ראשיים וכיוצ"ב תהיינה תת קרקעיות.
- בעל ההיתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
5. תנאי למתן היתר בניה למגורים הינו הגשת בקשה להיתר המנצלת את מלוא זכויות הבניה העיקריות המותרות מעל למפלס הכניסה הקובעת.
6. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת נספח פסולת בנין אשר יציג אומדן כמויות, אזורי חפירה ועירום הכולל פתרונות ואמצעים לטיפול ומיחזור בעודפי עפר באתר וכן נספח פסולת מעודכן לטיפול בפסולת.
7. במגרשים בהם מותר מגורים ומסחר תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון הפרדה בין המגורים לשטח התפעולי של המסחר, ושימוש באמצעים למניעת מטרדים סביבתיים בנושא רעש, ריח וזיהום אוויר. יש לקבל את אישור היחידה הסביבתית של העיריה לנושאים אלה. ראו פירוט בסעיף 6.11 שלהלן.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

בתאי שטח 113 ו- 111 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת בדיקה גיאוטכנית לרכבת ישראל

6.3

הוראות בינוי

1. כל הבניה שבתחום התכנית תהיה מחופה באבן טיבעית, מרובעת ומסותתת, יותר שילוב חומרים נוספים באישור מהנדס העיר ככל שהדבר בא להבטיח מצויינות ואיכויות אדריכליות

6.3

הוראות בינוי

- והנדסיות.
- יותר שילוב אלמנטים של בטון אדריכלי חשוף סביב פתחים בתיאום עם מהנדס העיר.
2. לא יותרו גגות רעפים. לא תותר הצבת שלטים מעל לגגות.
3. קולטים לדודי השמש ו/או קולטים סולאריים יתוכננו כחלק אינטרלי מתכנון מעקה הגג ו/או הנפחים של הבניין בכללותו.
4. כל צנרת בבנין (כגון : צנורות ביוב, מים, ניקוז מי גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהייה פנימית בלבד. הזנות החשמל, התקשורת וכו' תהייה תת-קרקעיות.
5. חזיתות מסחריות: דגש עיצובי יושם על נושא עיצוב החזיתות המסחריות.
6. מחסנים- לכל יח"ד יהיה מחסן דירתי בקומת המרתף שגודלו בין 6-12 מ"ר. לכל דירת גן תהיה יחידת מחסן גינה בזיקה ישירה לגינה בשטח של עד כ-3 מ"ר אשר יותר לשלבו בקירות הפיתוח וגובהו לא יעלה על 2.2 מ'.
7. מסתורי כביסה- החלל המשמש לתליית כביסה יתוכנן כחלק מוסווה בבניין ותינתן עדיפות תכנונית להפנייתו לחזית צדדית .
8. מצללות וסוככים- לכל יח"ד בה קיימת מרפסת לא מקורה, תחול חובת ההתקנת/בניית מצללה או סוכך מחומרים קלים.-כחלק מהבקשה להיתר בניה.
9. גגות- שטחי הגגות הנוצרים מנסיגת החזיתות ישמשו כמרפסות, גגות אלו ירוצפו או יגוננו. גגות שאינם משמשים כמרפסות יטופלו כחזית חמישית ויצופו בכיסוי עמיד ותקני בגוון בהיר. לא יותר שימוש בהלבנה או צביעה.
10. יחידות מ"א- מיקומן יוסווה באופן אינטגרלי לבניין.
11. מניעת רעש- במידה ויבנה מרכז אנרגיה ו/או מגדל קירור ו/או צילרים וכיוצ"ב מקורות אפשריים לרעש, יינקטו אמצעים מחמירים להפחתת הרעש כך שלא תיגרם הפרעה החורגת מהתקן לבנייני המגורים שמסביב.
12. שילוט- כל בקשה להיתר הכוללת חזית מסחרית תכלול גם מיקום לשילוט המסחרי כחלק מעיצוב החזית. לא יותר שילוט ארגז מכל סוג שהוא.
13. ביתני אשפה- ישולבו בקירות הפיתוח או כחלק מהמבנה בכפוף לאישור מהנדס העיר.
14. פריקה וטעינה עבור מסחר תהיה מקורה וחלק אינטגרלי מן הבנין.
15. ניקוז גגות ומרפסות יהיה בתחום השטח הפרטי. לא תותר שפיכה חופשית של מי נגר עלי לחצר משותפת/שטח פרטי/ציבורי גובל.

6.4

הוראות פיתוח

1. גדרות וקירות תמך : הגדרות יבנו מאבן טיבעית עם אפשרות שילוב מעקה ברזל. כרכוב הגדר יהא מאבן שלמה התואמת בחזותה את אבני הקיר והעובי מזערי של 8 ס"מ. לא יורשה שימוש ברשת מכל סוג שהוא וכן לא יורשה שימוש בגדרות ממרישי עץ או פלסטיק. גובה הגדרות יהיה כזה שתובטח פרטיות מצפיה משטחים ומעברים ציבוריים גובלים. יחד עם זאת, גובה קירות התמך יוגבל כמפורט להלן.
2. קירות תמך יבנו מאבן טיבעית .
3. לא יותרו מדרונות חצובים ללא קיר תמך ו/או קיר ניקיון להסרתם ולהסדרתם.
4. הבינוי והפיתוח המופיעים בנספח כוללים מעברים פרטיים המהווים חלק בלתי נפרד מפיתוח המתחמים. מעברים אלה מיועדים עבור נגישות לחלקים הפנימיים של המתחמים ולשטחים הציבוריים מסביב. המעברים יופרדו מהחצרות הפרטיות ע"י גדרות בנויות. מעברים אלה כמו גם חצרות המשותפות לכלל דיירי הבניין הם שטחים פתוחים פרטיים בבעלות הדיירים באותו תא השטח. יותר לגנן ולרצף שטחים אלה וכן להתקין בהם מתקני גן ומשחק לשימוש כלל הדיירים באותו בניין. כמו כן יותר להתקין בשטחים אלה מיתקנים שונים לשירותי תשתית

6.4 הוראות פיתוח	6.4
<p>בתנאי שישולבו בפיתוח ויוצנעו מהעין.</p> <p>5. כל מתקני התשתית כולל מונים למיניהם, פילרים, מתקנים לאצירת אשפה, מחסנים גנניים, דודי שמש וקולטי שמש יהיו חלק אינטגרלי מעיצוב הבתים ו/או הפיתוח ויסגרו מאחורי דלתות מתכת.</p> <p>6. כל השטחים הפתוחים יתוכננו וילוו ע"י אדריכל נוף. כל הנושאים הנ"ל יוצגו כחלק מתכנית הבינוי בקני"מ 1: 250 כמתואר לעיל הטעונה אישור הועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>7. כחלק מהתכנון הכולל של שטחים פתוחים למיניהם כולל שדרות, שבילים, מדרכות רחבות, שצפ"ים וכו' יותר שילוב המתקנים הבאים : נישות עבור תשתיות חשמל, תקשורת, תאורה, השקיה, מתקני מיחזור, מזרקות, אזורי השהיית נגר, רהוט רחוב, מתקני משחקים, פסלים, שירותים ציבוריים, מחסני גינון וכדומה. כל הנישות והמבנים יחופו באבן טיבעית, יוצנעו מהעין ויוטמעו בפיתוח.</p>	
6.5 ניהול מי נגר	6.5
<p>1. מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בכל תחום התכנית יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.</p> <p>השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
6.6 פסולת בניין	6.6
<p>פסולת בנין : יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p>	
6.7 השלמת מגרשים	6.7
<p>בכל מתחם בו תבוצע בניה בשלבים, עד מלוא ההיקף המורשה בתא שטח, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח שטח הצמוד לבניין.</p>	
6.8 היטל השבחה	6.8
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
6.9 חניה	6.9
<p>תקני החניה יהיו בהתאם לתקנות התקפות.</p>	
6.10 איכות הסביבה	6.10
<p>1. בשימוש מעורב תהיה הפרדה פיזית ו/או תפקודית של התשתית המשרתת את המגורים, מהתשתית המשרתת את השימושים המסחריים (גישה נפרדת למסחר ולמגורים, חניה, פרקיה וטעינה וטיפול באשפה נפרדים).</p> <p>2. בכל בנין אשר מותרת בו חזית מסחרית ו/או שימוש מסחרי, יבנו פירים למלוא גובה הבנין (מקומות המסחר ועד לגג) עבור הכנות להנדפה של בתי קפה ומסעדות מתוכננים ופוטנציאליים. כמו כן, עבור אותם בתי קפה ומסעדות, תהיינה הכנות להפרדת שומנים ופינוי</p>	

<p>איכות הסביבה</p> <p>6.10</p> <p>השומנים.</p> <p>3. לא יגרמו מטרדים (רעש, זיהום אויר) לדירות המגורים בתחום התכנית והגובלות בה ע"י השימושים המסחריים. תנאים להיתר הבניה יינתנו ע"י ובאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>4. לא יותר שימוש ו/או אחזקה של חומרים מסוכנים בשטחים המסחריים.</p> <p>5. חניונים תת-קרקעיים :</p> <p>א. בחניון תותקן ותופעל מערכת אוורור מכאנית הכוללת פתחי כניסה ויציאה של אווריר מאולץ ומפוחים, שתופעל באמצעות מערכת בקרה המבוססת על מערכת גלרי CO. מערכת האוורור תחובר למערכת גלאי CO ותופעל אוטומטית על ידה.</p> <p>ב. מערכת האוורור בחניון סגור או מעורב, תהיה בעלת החלפת אוויר של 8 החלפות אוויר בשעה, עבור כל מפלס סגור בחניון.</p> <p>ג. האווריר היוצא מהחניון לא יגרום למטרדים סביבתיים. פתחי כניסת האווריר לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר והרחק ככל הניתן מנקודת הפליטה. הפתחים יוצנעו מהעין בפיתוח או בבינוי.</p> <p>6. ביעוד המשותף לשצ"פ ומתקנים הנדסיים, התכנון המפורט יהיה ע"פ עיקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה המייננת, התשס"ו 2006. תנאי למתן היתר בניה למתקנים יהיה המצאת אישור הקמה מהמשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>7. חניה עילית תהיה חנית מטע כהגדרתה בתכנית המתאר מד / 2020 (סעיף ג'5 שבנספח הוראות עיצוב נופי - נספח 5) כדלקמן :</p> <p>מגרש החניה ישולב בפיתוח הנוף באמצעות נטיעות, גדרות הפיתוח, הריצופים, התאורה וכדומה. בין כל 3 עד 5 תאי חניה יינטע עץ להצללה. גדרות מגרש החניה תהיינה גדרות אבן גבוהה מספיק להצנעת המגרש מהעין, יש להימנע משטחי אספלט במגרש.</p> <p>- בתא שטח 256, כדי לאפשר בנית חנית מטע כאמור לעיל, תתוכנן החניה העילית במידת האפשר בצורה כזו שחלק משטחה יהיה על אדמת אם.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>6.11</p> <p>בתא שטח 256, תכנית הבינוי והפיתוח בקני"מ 1:250, תכלול ככל שניתן, חלוקה למגרשים שתהווה בסיס לחלוקת משנה של תא השטח. חלוקה זו תהווה בסיס לרישום המגרשים, זיקות הנאה משותפות וכיוצ"ב.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.12</p> <p>אין עצים בוגרים לעקירה או להעתקה בתחום התכנית.</p>	
<p>אקוסטיקה</p> <p>6.13</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה למבני ציבור הפונים לשדרות החשמונאים הוא הגשת דו"ח אקוסטי מפורט שהמלצותיו מחייבות, לאישור מהנדס העיר.</p>	
<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>6.14</p> <p>התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המיועד לאיחוד וחלוקה שבתכנית. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות והאיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p>	
<p>הוראות בזמן בניה</p> <p>6.15</p> <p>כתנאי לקבלת היתר בניה יתחייבו מבקשי ההיתר למנוע מטרדים בעת הבניה כדלקמן :</p> <p>א. פסולת בניין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים ותרוכז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות במסגרת הבקשה להיתר.</p>	

הוראות בזמן בניה

6.15

- ב. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יסומנו בבקשה להיתר ויאושרו ע"י היחידה הסביבתית.
- ג. הבניין יכוסה בכל עת בזמן הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים הסמוכים.
- ד. אחסון חומרי גלם בתפוזרת יעשה בהתאם לתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת היתר הבניה. וייעשה תוך כיסויים וגידורם ע"י מחיצות, באופן שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
- ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לבניינים הסמוכים ונקיטת כל כללי הבטיחות הנדרשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

ביצוע התכנית

.7

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27